



# Checkpoint Charlie - Fassadenkonzept Bebauung West - Wiedervorlage

PROTOKOLL 95. Sitzung des Baukollegiums Berlin 20.03.2023 | SenSBW

## TEILNEHMENDE

### Vorhabenträger

Erhard Ellenberger, CPC 56 GmbH&Co KG, Gedern  
 Harald Richter, CPC 56 GmbH&Co KG, Gedern  
 Michael Reimer, CPC 56 GmbH&Co KG, Gedern  
 Peter Strieder, SMC GmbH  
 Claudia Meixner, Meixner Schlüter Wendt Planungs GmbH, Frankfurt  
 Florian Schlüter, Meixner Schlüter Wendt Planungs GmbH, Frankfurt

### Baukollegium

Prof. Maren Brakebusch, Landschaftsarchitektin, Zürich  
 Prof. Jasper Cepl, Architekt, Weimar  
 Prof. Anne Femmer, Architektin, Leipzig  
 Brigit Rapp, Architektin, Amsterdam  
 Prof. Jörg Springer, Architekt, Berlin

### Verwaltung

Prof. Petra Kahlfeldt, SBD  
 Ephraim Gothe, BzStR Mitte  
 Bernhard Heitele, SenSBW  
 Susanne Walter, SenSBW  
 Sonja Engelbrecht, SenSBW  
 Frank Dahler, SenSBW  
 Nanna-Sellin-Eysholdt, SenSBW  
 Dr. Christian von Oppen, SenSBW  
 Michelle Stekowski, SenSBW  
 Marius Wiese, SenSBW  
 Thomas M. Krüger, Koordinierungsstelle Baukollegium  
 Kora Johanns, Koordinierungsstelle Baukollegium

# Checkpoint Charlie - Fassadenkonzept Bebauung West - Wiedervorlage

PROTOKOLL 95. Sitzung des Baukollegiums Berlin 20.03.2023 | SenSBW



# Checkpoint Charlie - Fassadenkonzept Bebauung West - Wiedervorlage

PROTOKOLL 95. Sitzung des Baukollegiums Berlin 20.03.2023 | SenSBW

## Einführung

Nach Vorstellung der Beteiligten durch Frau Prof. Kahlfeldt gibt Herr Bernhard Heitele von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat IID, Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, einen Überblick über die bisher erarbeiteten Leitlinien zum Bildungs- und Erinnerungsort Checkpoint-Charlie.

Das Verfahren wurde im Oktober 2022 begonnen. Im Ergebnis wurden durch ein Entscheidungsgremium städtebauliche Leitlinien verabschiedet, welche der CPC 56 GmbH&Co KG im Dezember 2022 übergeben wurden. Die Leitlinien treffen u.a. Aussagen zu den zum Bildungs- und Erinnerungsort ausgerichteten Fassaden und den Übergang zwischen öffentlichen und privaten Grundstücksteilflächen.

Es soll ein Bildungs- und Erinnerungsort entstehen, der die historische Zäsur stärkt und lesbar macht. Der städtebauliche Freiraum soll gesamtheitlich wahrnehmbar sein. Neubaufassaden müssen zurückhaltend in den Gesamtraum eingliedert und die zum Erinnerungsort orientierten Fassaden sollen aufeinander bezogen sein. Im Sinne des Denkmalschutzes wird ein besonderer Wert daraufgelegt, die historischen Brandwände als authentische Zeugen sichtbar zu machen. An diesem besonders von Fußgängern frequentierten Ort ist eine Verkehrsberuhigung notwendig.

Der Link für Öffentlichkeit lautet:  
[www.mein.Berlin.de/projekte/checkpoint-charlie-2022/](http://www.mein.Berlin.de/projekte/checkpoint-charlie-2022/)

## Projektvorstellung durch den Vorhabenträger

Herr Ellenberger konstatiert, dass man sich im Stadium des Vorentwurfs befindet und nun mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung beginnen möchte. Nach Abstimmungsgesprächen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Bezirk Mitte erhofft er sich eine zügige Realisierung des Projektes.

### *Fassadengestaltung Wohn- und Geschäftshäuser Mauerstraße*

Herr Schlüter stellt anhand eines Überblicksplans den Wohnkomplex in der Mauerstraße und den Bürokomplex in der Zimmerstraße vor, die jeweils aus zwei Gebäudeteilen bestehen.

Die Fläche zum Stadtplatz wird als B3 bezeichnet.

Frau Meixner stellt zunächst die verschiedenen Fassaden an der Mauerstraße vor, die sich kontextuell einfügen sollen und gleichmäßig strukturiert sind. Sie entwickeln sich mit 8 bzw. 2 x 4 Achsen aus dem Inneren, mit Doppelfenstern auf der rechten und breiteren Fenster auf der linken Seite.

Das Erdgeschoss und das 1.Obergeschoss ist als zusammengefasster Sockelbereich ausgebildet, mit breiteren Fenstern und Brüstungen als Sichtschutz. Ein zurückgesetztes Relief mit Faschen an den Fenstern gibt der Fassade eine Struktur.

### *Fassadengestaltung Bürogebäude Zimmerstraße*

Die Fassade des geplanten Bürogebäudes in der Zimmerstraße erhält durch ein Achsraster von 2,70 Meter eine ruhige Gliederung, die durch Doppel-Lisenen weiter strukturiert wird. In den Doppel-Lisenen sind zudem notwendige Lüftungskappen verborgen.

Die zurückhaltend gestaltete Natursteinfassade wird im oberen Bereich durch hochformatige Fenster gegliedert. Durch die Zäsur der beiden Häuser entsteht eine weitere Differenzierung, die einen besseren Anschluss an die Nachbarbebauung ermöglicht. Eine weitere Differenzierung erfolgt durch das Staffelgeschoss auf der linken Seite und das leicht geneigte Dach des rechten Bürohausbereiches, das als Antwort auf die Bestandsbebauung im östlichen Bereich des Checkpoint Charlie gelesen werden kann. Im Erdgeschoss trennen opake Flächen die Foyerbereiche und rhythmisieren die Natursteinfassade, die hier bis zum Boden geführt wird.

Anhand einer Visualisierung mit einem Balkenplan wird ein harmonischer Rhythmus der Fassadenlängen betrachtet. Für das Erdgeschoss ist eine lichte Raumhöhe von 4,15 m vorgesehen.

# Checkpoint Charlie - Fassadenkonzept Bebauung West - Wiedervorlage

PROTOKOLL 95. Sitzung des Baukollegiums Berlin 20.03.2023 | SenSBW

## *Fassadengestaltung Hofbereich*

Zum Hof entsteht eine horizontal gegliederte Bandfassade mit Begrünung, die in zwei Varianten vorgestellt wird (Rankpflanzen auf Drahraster).

Für die Hoffassaden sind mit großzügige Öffnungen vorgesehen und die zusätzlich eine vertikale Begrünung erhalten sollen. Weitere Bepflanzungen sind auf den Balkonen und Terrassenflächen vorgesehen.

## *Fassadengestaltung Bürogebäude in Richtung Bildungs- und Erinnerungsort zwischen Friedrichstraße und Zimmerstraße*

Das Konzept der Fassade zum Bildungs- und Erinnerungsort zwischen Friedrichstraße und Zimmerstraße folgt dem Grundsatz, dass die das Denkmal konstituierenden Brandwände herausgestellt und nicht durch Schaffung neuer Brandwände verunklärt werden.

Ziel ist es, eine ruhige, angemessene, nicht zu profanen Gebäudeabschluss zu erzeugen, der nicht zu viel Aufmerksamkeit auf sich zieht. Wegen der besonderen historischen Situation kann die Straßenseite nicht einfach zu der Freifläche hin übernommen werden. Die dahinterliegenden Büroräume, die zurzeit hier vorgesehen sind, könnten nur über diese Seite belichtet werden.

Daher wurde die Idee einer partiell mattierten Prallscheibenfassade mit minimierten Profilen entwickelt. Sie besteht nicht aus Klarglas, sondern ist teilweise bearbeitet und kann Verlaufsspuren aufweisen. Sie erscheint dadurch sowohl transparent als auch opak. Im Erdgeschossbereich kann sie eher geschlossen in anderen Bereichen und differenziert ausgebildet werden. Als eigene Schicht bildet sie eine steuerbare ruhige Fläche, die im Detail noch weiter ausgearbeitet werden soll.

## **Rückfragen zur Projektvorstellung**

Zur Art der Steuerung der Glasfassade, ihrer Veränderbarkeit und deren Nachwirkung werden zahlreiche Rückfragen gestellt. Herr Schlüter führt aus, dass durch ihre Filterfunktion eine Einsehbarkeit am Abend vermieden werden, die Nutzung hinter der Fassade jedoch wahrnehmbar sein soll. Die Fassade bekommt keine veränderbare elektronische Steuerung, sondern wird allein durch unterschiedliche Lichtzustände wirken.

Das Baukollegium fordert eine besondere Betrachtung der Schnittstelle der beiden Glasfassaden auf der Hofseite des Bürogebäudes.

Die weitgehende Begrünung des nicht öffentlich zugänglichen Hofes, die deutliche bauliche Abtrennung des Innenhofs zur Freifläche an der Ecke Friedrichstraße und Zimmerstraße sowie die Position von Spielflächen und Bäumen sind weitere Themen der Rückfragen.

Die Nutzung der Erdgeschossflächen des Bürohauses in der Zimmerstraße folgt den Vorgaben des Bebauungsplans. Zurzeit sind Flächen für Einzelhandel und Konferenznutzung vorgesehen, die sich auf den Hofbereich mit großzügigen Öffnungen orientieren. Die doppelte Tiefgarageneinfahrt folgt den genehmigungsrechtlichen Anforderungen einer Großgarage. Ausreichende Fahrradabstellplätze sind in den Untergeschossen vorgesehen.

# Checkpoint Charlie - Fassadenkonzept Bebauung West - Wiedervorlage

PROTOKOLL 95. Sitzung des Baukollegiums Berlin 20.03.2023 | SenSBW

## **Empfehlung**

Vorgetragen von Prof. Jörg Springer

### *Vorbemerkung*

In der 95. Sitzung des Baukollegiums wurde die Fassadengestaltung des privaten Bauvorhabens westlich der Friedrichstraße beraten. Entlang der Mauerstraße erstreckt sich die Fassade der künftigen Wohnbebauung, die insbesondere denkmalrechtlichen Ansprüchen genügen muss. Im Bereich der Zimmerstraße wird eine Gewerbenutzung geplant, die sich im Hinblick auf die Kleinteiligkeit in den historischen Stadtgrundriss einfügen soll. Im Innenhof treffen die unterschiedlichen Nutzungen aufeinander. Die Abgrenzung der privaten Nutzungen zu dem öffentlichen Stadtplatz sind dabei von besonderer Bedeutung.

### *Bürohäuser in der Zimmerstraße und Wohnhäuser in der Mauerstraße*

Ein Leitgedanke der Überlegung des Baukollegiums ist die Frage der Individualisierung der Bürohäuser in der Zimmerstraße und der Wohnhäuser an der Mauerstraße. In beiden Fällen ist nicht ganz klar ob es sich hier um ein zusammenhängendes Haus oder zwei Einzelhäuser handelt. Die Fassade soll so ausgestaltet werden, dass zwei individuelle Häuser in Erscheinung treten.

### *Wohnhäuser in der Mauerstraße*

Die Zusammenfassung der beiden unteren Geschosse zu einem überhöhten Erdgeschoss ist nachvollziehbar und subtil gelöst. Dennoch wurde eine größere lichte Raumhöhe für die Erdgeschosse gewünscht. Die Fassaden könnten reichhaltiger und städtischer ausgebildet sein und sich in der differenzierten Ausgestaltung der Nachbarhäuser orientieren. Eine vorstädtisch anmutende Gestaltung, wie sie sich zurzeit darstellt, sollte vermieden werden. Der Ausdruck der Fassaden soll der Lage an einer wichtigen Stelle im Zentrum Berlins gerecht werden. Eine Differenzierung der Höhen der beiden Fassaden zueinander ist wünschenswert. Die Nutzung der Erdgeschosszonen ist ein wichtiger Aspekt an diesem sehr öffentlichen Ort. Dazu wurden bisher keine Aussagen getroffen. Die Nutzung der straßen- bzw. hofseitigen Erdgeschosszonen mit Lager- oder Abstellräumen wie z.B. für Fahrräder ist nicht erwünscht. Solche untergeordneten, der Belebung des Außenraums abträglichen Nutzungen sollen nicht nach außen in Erscheinung treten.

### *Bürohäuser in der Zimmerstraße*

Die Differenzierung der beiden Häuser durch unterschiedlich ausgebildete Dachgeschosse und das Einfügen von Brandwänden ist entwerflich noch nicht ausreichend zur Individualisierung der Häuser ausformuliert. Auch hier stellt sich die Frage nach der Nutzung der Erdgeschosse. Wünschenswert wäre es, die Anforderungen an die Tiefgarage so anzupassen, dass eine einspurige Tiefgarageneinfahrt realisiert werden kann. Eine Außengastronomie, die sich zum Platz öffnet, ist auf Grundlage der Leitlinien nicht möglich, in der Zimmerstraße jedoch durchaus wünschenswert.

### *Innenhof zwischen den Bürohäusern in der Zimmerstraße und den Wohnhäusern in der Mauerstraße*

Die Fassaden sind sehr schematisch und der Innenhof ist noch nicht ausgearbeitet. Die Grenze im Bereich des Überganges zwischen privater Hoffläche und Platz ist bisher nicht eindeutig definiert. Einigkeit besteht darüber, dass der öffentliche Raum sich deutlich vom privaten Innenhof abgrenzen muss. Die Grenze der privaten Hoffläche soll der privaten Grundstücksfläche entsprechen. Der Platz darf sich nicht in den Hof hineinziehen. Für die Fassadenbegrünung ist, wo es möglich ist, eine bodengebundene Bepflanzung zu ermöglichen. Es ist eindeutig festzulegen, wo der Baum platziert werden soll. Entsprechende Maßnahmen, wie die für einen Baum erforderlichen Tiefe eines Pflanztroges, sind in der Planung zu berücksichtigen.

### *Fassaden Bürohäuser in der Zimmerstraße*

Die Zielstellung, eine Leerstelle im Stadtraum auszubilden, ist in den Leitlinien gut formuliert. Der entstandene Raum östlich der Bürohäuser in der Zimmerstraße definiert sich als Interpretation einer Fehlstelle in der Stadt, die nie als öffentlicher Raum intendiert war. Daher handelt es sich nicht um einen Stadtplatz im klassischen Sinne.

# Checkpoint Charlie - Fassadenkonzept Bebauung West - Wiedervorlage

PROTOKOLL 95. Sitzung des Baukollegiums Berlin 20.03.2023 | SenSBW

Aufgehende Wände sind folglich an diesem Ort keine Fassaden. Der Eindruck der Fassadenhaftigkeit darf nicht entstehen. Eine abschließende Empfehlung für die Gestaltung der „Brand-“ Wand lässt sich zurzeit noch nicht geben, da die Gestaltung der beiden Fehlstellen im Stadtraum im Bereich des CpC sich aufeinander beziehen sollen, müssen die Ergebnisse des laufenden Wettbewerbs zur Bebauung des CpC Ost abgewartet werden, damit sie berücksichtigt werden können.

Der Vorhabenträger betont, dass es sich laut Bebauungsplan um einen Stadtplatz handelt und eine nicht ganz durchsichtige, unterschiedlich beleuchtete und bedruckte Glasfassade den Bruch und das Disruptive an diesem Ort deutlich macht. Zudem befinden sich Arbeitsplätze in dem Haus, die belichtet werden müssen. Da der Bau eines Museums auf dem gegenüberliegenden Grundstück nicht zeitnah zu erwarten ist, muss die Fassade B3 jetzt definiert werden können. Auch gaben die Vorhabenträger zu bedenken, dass eine Ausbildung einer hermetisch geschlossenen Wand in Konkurrenz zu den bestehenden Brandwänden treten würde.

## *Fazit*

Trotz der Übereinkunft mit dem Projekt zügig voran zu kommen, konnten einige Fragen, nicht geklärt werden. Konsens herrschte bezüglich der Empfehlung des Baukollegiums, dass eine konsequentere Umsetzung der Hinweise durch die Planenden zu einem schnelleren Vorankommen im Sinne des gemeinsamen Vorhabens führt. Eine weitere Begleitung durch das Baukollegium ist ausdrücklich gewünscht.

Die Senatsbaudirektorin betont, dass es eine enorme Chance bedeutet, die Giebelwände an diesem wichtigen, meist fotografierten, historischen Ort zu erforschen. Aufgrund der noch laufenden Verfahren für den Ort wird sich Erkenntnisschicht über Erkenntnisschicht legen und sich am Ende zu einem Großen und Ganzen fügen. Sie dankt für den fruchtbaren Austausch über den Ort und plädiert nochmals an alle Beteiligten, sich die erforderliche Zeit für ein gutes räumliches Konzept zu nehmen.

## PROTOKOLL 95. Sitzung des Baukollegiums Berlin 20.03.2023 | SenSBW

***Protokoll: Thomas M. Krüger.***

***Das Protokoll ist von den Mitgliedern des Baukollegiums freigegeben.***

***Ansprechpartner: Nanna Sellin-Eysholdt Tel: (030) 90139 4082 oder [nanna.sellin-eysholdt@sensw.berlin.de](mailto:nanna.sellin-eysholdt@sensw.berlin.de)***

***Die projektweisen Einzelprotokolle sind Auszüge eines Gesamtdokuments.***

***Deshalb beginnen die Seitenzahlen nicht mit S.1.***